



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 934 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl Drammen  
Nedre Storgate 15  
3015 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Miriam Mosleh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3,4	3 601 772	2 489 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 601 772</b>	<b>2 489 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	7,8,9,1 0	917 110	767 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 569</b>	<b>836 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 616 203</b>	<b>1 653 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 464	8 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 464</b>	<b>8 087</b>
Annen rentekostnad		2 451 837	1 515 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 451 837</b>	<b>1 515 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 419 374</b>	<b>1 507 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 829	145 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 829</b>	<b>145 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	96 460 000	96 460 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	11	618 904	502 504
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>618 904</b>	<b>502 504</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>97 078 904</b>	<b>96 962 504</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		83 242	29 012
Andre fordringer		65 449	71 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>148 691</b>	<b>100 587</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 182	295 838
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>374 182</b>	<b>295 838</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>522 873</b>	<b>396 425</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 601 778</b>	<b>97 358 929</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		618 904	502 504
Annen egenkapital		381 886	301 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>885 790</b>	<b>688 961</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>1 000 790</b>	<b>803 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	52 560 000	55 913 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	43 900 000	40 547 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 864	50 740
Annen kortsiktig gjeld		106 123	44 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 987</b>	<b>94 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 600 987</b>	<b>96 554 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 601 778</b>	<b>97 358 929</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	96 460 000	96 460 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 443935

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 934 905  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Usbl Drammen  
Nedre Storgate 15  
3015 DRAMMEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Miriam Mosleh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3, 4	3 601 772	2 489 563
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 601 772</b>	<b>2 489 563</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	68 460	68 460
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10	917 110	767 741
<b>Sum kostnader</b>		<b>985 569</b>	<b>836 200</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 616 203</b>	<b>1 653 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 464	8 087
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 464</b>	<b>8 087</b>
Annen rentekostnad		2 451 837	1 515 638
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 451 837</b>	<b>1 515 638</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 419 374</b>	<b>1 507 551</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 829</b>	<b>145 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 829	145 813
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 829</b>	<b>145 813</b>



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom

6

96 460 000  
96 460 000

96 460 000  
96 460 000

#### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

11

618 904

502 504

Sum finansielle  
anleggsmidler

618 904

502 504

Sum anleggsmidler

97 078 904

96 962 504

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

83 242

29 012

Andre fordringer

65 449

71 575

Sum fordringer

148 691

100 587

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

374 182

295 838

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

374 182

295 838

Sum omløpsmidler

522 873

396 425

SUM EIENDELER

97 601 778

97 358 929

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

115 000

115 000

#### Opptjent egenkapital

Fond

618 904

502 504

Annen egenkapital

381 886

301 457

Sum opptjent egenkapital

885 790

688 961

Sum egenkapital

12

1 000 790

803 961



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	52 560 000	55 913 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	43 900 000	40 547 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 864	50 740
Annen kortsiktig gjeld		106 123	44 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 987</b>	<b>94 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 600 987</b>	<b>96 554 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 601 778</b>	<b>97 358 929</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	14	96 460 000	96 460 000



Organisasjonsnr: 919 934 905  
BJØRNSTADSVINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>301 457</b>	<b>408 137</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	196 829	145 813
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 353 000	-3 678 000
Endringer i andre langsiktige poster	3 236 600	3 425 507
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>80 429</b>	<b>-106 680</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>381 886</b>	<b>301 457</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	522 873	396 425
Kortsiktig gjeld	-140 987	-94 969
<b>C. Disponible midler</b>	<b>381 886</b>	<b>301 457</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	3	3 586 772	2 489 563	3 128 704	3 935 107
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 586 772</b>	<b>2 489 563</b>	<b>3 128 704</b>	<b>3 935 107</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	4	15 000	0	0	20 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>15 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 601 772</b>	<b>2 489 563</b>	<b>3 128 704</b>	<b>3 955 107</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	5	8 460	8 460	9 000	11 500
Styrehonorar	5	60 000	60 000	60 000	80 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		43 468	52 095	51 000	47 300
Kostnad eiendom/lokale	7	174 528	164 206	201 800	150 000
Kommunale avgifter/renovasjon		108 494	106 698	126 500	127 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	44 488	42 375	45 000	45 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	9 077	5 374	6 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	10	160 140	26 978	191 000	345 001
Revisjonshonorar		5 190	4 857	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		68 935	66 992	69 000	72 500
Andre honorar		20 050	33 444	26 000	27 500
Kontorkostnad		0	523	0	0
TV/bredbånd		117 205	135 907	131 000	150 500
Kontingent og gaver		6 900	6 900	7 000	7 000
Forsikring		143 708	109 067	162 500	113 500
Andre kostnader		14 927	12 325	4 500	12 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>985 569</b>	<b>836 200</b>	<b>1 096 300</b>	<b>1 204 301</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 616 203</b>	<b>1 653 364</b>	<b>2 032 404</b>	<b>2 750 806</b>
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 616 203</b>	<b>1 653 364</b>	<b>2 032 404</b>	<b>2 750 806</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		32 464	8 087	0	0
Rentekostnad		2 451 837	1 515 638	2 035 633	2 750 806
<b>Netto finansposter</b>		<b>2 419 374</b>	<b>1 507 551</b>	<b>2 035 633</b>	<b>2 750 806</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 829</b>	<b>145 813</b>	<b>-3 229</b>	<b>0</b>
Overført til/fra annen egenkapital		80 429	-106 680	0	0
Andre overføringer		116 400	252 493	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>196 829</b>	<b>145 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	6	9 521 000	9 521 000
Bygninger	6	86 939 000	86 939 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	11	618 904	502 504
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>97 078 904</b>	<b>96 962 504</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		73 879	25 519
Kundefordringer		9 363	3 493
Andre kortsiktige fordringer		0	7 482
Forskuddsbetalte kostnader		65 449	64 093
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		374 182	295 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>522 873</b>	<b>396 425</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>97 601 778</b>	<b>97 358 929</b>

1584 Bjørnstadsvingen borettslag Org. nr 919934905



## Balanse 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Øremerket avsetning		618 904	502 504
Annen egenkapital		266 886	186 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>885 790</b>	<b>688 961</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 000 790</b>	<b>803 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	52 560 000	55 913 000
Borettsinnskudd		28 938 000	28 938 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	14 962 000	11 609 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>96 460 000</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 972	29 773
Leverandørgjeld		34 864	50 740
Påløpne renter		15 091	11 918
Annen kortsiktig gjeld		77 060	2 537
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 987</b>	<b>94 969</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>96 600 987</b>	<b>96 554 969</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>97 601 778</b>	<b>97 358 929</b>
Pantstillelser	14	96 460 000	96 460 000

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Miriam Mosleh  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Raees Calafato  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
André Bakke  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Sylvia Havnen  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Anniken Lunevski Reneflot  
Styremedlem**1584 Bjørnstadsvingen borettslag Org. nr 919934905**



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtekter og budsjett 2023:

Innkrevde felleskostnader, drift - konto 3600 er fordelt: 70,33% på avdeling 78 Rekkehus og 29,67% på avdeling 79 Leiligheter.

Innkrevde felleskostnader, renter - konto 3650 og renter pantelån - konto 8151 er fordelt: 78,17% på avdeling 78 Rekkehus og 21,83% på avdeling 79 Leiligheter.

Resterende inntekter og kostnader er fordelt: 69,57% på avdeling 78 Rekkehus og 30,43% på avdeling 79 Leiligheter.



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

Note

### Note 1 - Avdelingsspesifikasjon Bjørnstadsvingen rekkehus

		Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>INNETKT</b>			
<b>Leieinntekt</b>			
Innkrevd felleskostnad	3	2 714 772	1 762 944
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 714 772</b>	<b>1 762 944</b>
<b>Annen inntekt</b>			
Diverse inntekt	4	10 436	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>10 436</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 725 207</b>	<b>1 762 944</b>
<b>KOSTNAD</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Lønnskostnad	5	5 886	6 627
Styrehonorar	5	41 742	47 000
<b>Driftskostnad</b>			
Energikostnad		30 240	36 242
Kostnad eiendom/lokale	7	121 419	114 238
Kommunale avgifter/renovasjon		75 479	74 230
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	30 950	29 481
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 315	3 739
Reparasjon og vedlikehold	10	111 410	18 768
Revisjonshonorar		3 611	3 789
Forretningsførerhonorar		47 958	46 607
Andre honorar		13 948	23 267
Kontorkostnad		0	364
TV/bredbånd		81 540	87 662
Kontingent og gaver		4 800	4 800
Forsikring		99 977	75 879
Andre kostnader		10 391	8 823
<b>Sum kostnad</b>		<b>685 666</b>	<b>581 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 039 541</b>	<b>1 181 429</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekt		22 585	5 626
Rentekostnad		1 916 541	1 139 889
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 893 956</b>	<b>1 134 263</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>145 585</b>	<b>47 166</b>
Overført til/fra annen egenkapital		54 595	-128 493
Andre overføringer		90 990	175 660
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>145 585</b>	<b>47 166</b>

1584 Bjørnstadsvingen borettslag Org. nr. 919934905



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

Note

### Note 2 - Avdelingsspesifikasjon Bjørnstadsvingen leiligheter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>INNETKT</b>			
<b>Leieinntekt</b>			
Innkrevd felleskostnad	3	872 000	726 619
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>872 000</b>	<b>726 619</b>
<b>Annen inntekt</b>			
Diverse inntekt	4	4 565	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>4 565</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>876 565</b>	<b>726 619</b>
<b>KOSTNAD</b>			
<b>Lønnskostnad</b>			
Lønnskostnad	5	2 574	1 833
Styrehonorar	5	18 258	13 000
<b>Driftskostnad</b>			
Energikostnad		13 227	15 852
Kostnad eiendom/lokale	7	53 109	49 968
Kommunale avgifter/renovasjon		33 015	32 468
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	13 538	12 895
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	2 762	1 635
Reparasjon og vedlikehold	10	48 731	8 209
Revisjonshonorar		1 579	1 068
Forretningsførerhonorar		20 977	20 386
Andre honorar		6 101	10 177
Kontorkostnad		0	159
TV/bredbånd		35 666	48 244
Kontingent og gaver		2 100	2 100
Forsikring		43 730	33 188
Andre kostnader		4 536	3 502
<b>Sum kostnad</b>		<b>299 903</b>	<b>254 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>576 662</b>	<b>471 935</b>
<b>FINANSPOSTER</b>			
Renteinntekt		9 879	2 461
Rentekostnad		535 296	375 749
<b>Netto finansposter</b>		<b>525 418</b>	<b>373 288</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>51 244</b>	<b>98 647</b>
Overført til/fra annen egenkapital		25 834	21 813
Andre overføringer		25 410	76 834
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>51 244</b>	<b>98 647</b>

1584 Bjørnstadsvingen borettslag Org. nr. 919934905



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 084 020	933 996
3618 El-bil lading strøminnbetaling	46 671	28 214
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 456 082	1 527 354
<b>Sum</b>	<b>3 586 772</b>	<b>2 489 563</b>

### Note 4 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	15 000	0
<b>Sum</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>

Konto 3990 Andre driftsinntekter gjelder kompensasjon fra Glitre Bolig AS, for sykkelstativ. Midler til vedlikehold.

### Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	60 000
<b>Sum</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 521 000	86 939 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 521 000	86 939 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 521 000	86 939 000
Anskaffelsesår :	2019	2019
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 23 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 221, b.nr 23 i Asker Kommune, og utgjør 9.521.000 kr. av byggets verdi. Tomtens areal er 7 980,6 kvm. Borettslaget eier tomten.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Storebrand Forsikring, polisenummer: 344923.



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	40 953	118 934
6362 Skadedyrutryddelse	19 587	18 444
6391 Snømåking/strøing/feiing	69 740	24 833
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	44 249	1 996
<b>Sum</b>	<b>174 528</b>	<b>164 206</b>

### Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	1 800	0
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
6490 Leie infrastruktur til ladeanlegg	36 750	36 750
<b>Sum</b>	<b>44 488</b>	<b>42 375</b>

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	8 104	4 705
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	410	575
6552 Driftsmateriell	247	94
6570 Arbeidstøy	316	0
<b>Sum</b>	<b>9 077</b>	<b>5 374</b>

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	28 530	12 395
6603 Vedlikehold elektro	6 380	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	66 027	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 369	0
6620 Vedlikehold utstyr	5 531	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	928	583
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	21 875	4 000
6648 Vedlikehold dører og porter	27 500	0
<b>Sum</b>	<b>160 140</b>	<b>26 978</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.



Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	115 000	0	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>115 000</b>	<b>0</b>	<b>115 000</b>
Opptjent egenkapital			
Fond	502 504	116 400	618 904
Årets resultat	186 457	80 429	266 886
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>688 961</b>	<b>196 829</b>	<b>885 790</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>803 961</b>	<b>196 829</b>	<b>1 000 790</b>



## Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

### Note 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>SPAREBANK 1 NÆRINGSKREDITT AS</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>24808744399</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049
<b>Opprinnelig lånebeløp:</b>	<b>67 522 000</b>
Lånesaldo 01.01:	55 913 000
Avdrag i perioden:	3 353 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>52 560 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	47 470 279
Andelssaldo 01.01:	11 609 000
Innbetalt IN i perioden:	3 353 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>14 962 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>67 522 000</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808744399	2	3 493 000	6 986 000
	1	3 353 000	3 353 000
	2	3 283 000	6 566 000
	2	3 213 000	6 426 000
	1	3 003 000	3 003 000
	1	2 933 000	2 933 000
	3	2 926 000	8 778 000
	1	2 650 000	2 650 000
	1	2 443 000	2 443 000
	3	2 373 000	7 119 000
	1	2 303 000	2 303 000

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 24808744399 har første avdrag 30.09.2024 med kr 251 747	2	3 493 000	5 577
	1	3 353 000	5 353
	2	3 283 000	5 242
	2	3 213 000	5 130
	1	3 003 000	4 794
	1	2 933 000	4 683
	3	2 926 000	4 672
	1	2 650 000	4 231
	1	2 443 000	3 900
	3	2 373 000	3 789
	1	2 303 000	3 677



**Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2023 Bjørnstadsvingen borettslag

**Note 14 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2023**

Bokført langsiktig gjeld	67 522 000
Innskuddskapital	28 938 000
<b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b>	<b>96 460 000</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>96 460 000</b>

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr 28.938.000.

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.



Resultat og balanse med noter for Bjørnstadsvingen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjørnstadsvingen borettslag**

Styreleder	Miriam Mosleh (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	André Bakke (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Raees Calafato (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Sylvia Havnen (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Anniken Lunevski Reneflot (sign.)	17.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørnstadsvingen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Bjørnstadsvingen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pemneo document key: AX220-TZ17L-H1L63-01FGY-28A2T-KVL48



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-19 20:08:34 UTC



Penneo Dokument ID: AX220-TZ17L-H1L63-01FGY-28A2F-KVL4B

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>